

ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОЦЕНКА УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ

КРАТКИЙ ОБЗОР ПРОГРАММЫ IREM



ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ

- инвестиционная стоимость коммерческой недвижимости
- какой вариант лучше: модернизировать или оставить как есть, владеть или продать, реконструировать или снести и построить новое
- какое предложение по аренде принять
- критерии принятия инвестиционных решений



Вопросы, которые волнуют собственнику

Questions to Ask the Owner.



- Покупаем, продаем или держим?
- Какие улучшения обеспечат самые высокие арендные ставки?
- Как можно снизить операционные расходы?
- Предложение какого арендатора выбрать?
- Рефинансирование?
- Какие прогнозы на следующий год?



Цели и задачи собственника

Owner's Goals and Objectives.

Спекуляция (краткосрочная)

- Высокий риск, возможность очень хорошо заработать
- Доход обычно обеспечивается при продаже объекта

Инвестиция (долгосрочная)

- Защита
- Периодические доходы
- Леверидж
- Повышение стоимости
- Налоговые преимущества

Управляющие недвижимостью должны обладать твердыми знаниями в области финансов, чтобы собственники объекта были уверены в их способности правильно определить, сохранить и приумножить стоимость объекта недвижимости.



ЧТО ТАКОЕ СТОИМОСТЬ?



Какой вариант выбрать?

- КАКОЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ ПОСТРОИТЬ ТЦ ИЛИ ОФИС, ОФИС КЛАССА А ИЛИ В?
- РЕКОНСТРУИРОВАТЬ ИЛИ СНЕСТИ И ПОСТРОИТЬ НОВЫЙ?
- ПРОДАТЬ ИЛИ ПРОДОЛЖАТЬ ВЛАДЕНИЕ?



Определение стоимости

Valuation.

- Рыночная стоимость: цена, за которую можно выставить актив на открытом конкурентном рынке
- Инвестиционная стоимость: зависит от требований конкретного инвестора



ЧТО ПОМОГАЕТ ПРИНИМАТЬ ЛУЧШИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

- Профессиональный опыт и знание рынка
- Финансовая грамотность /финансовая модель
- Интуиция



Ключевые навыки

Знание финансовых концепций и соответствующих финансовых расчетов поможет вам принимать более взвешенные решения об управлении недвижимостью

Основное требование, предъявляемое к управляющему объектом недвижимости, — это умение прогнозировать денежные потоки и экономическую эффективность инвестиции



Основные вопросы инвестирования

Любой инвестиционный проект можно свести к следующим вопросам:

- Сколько денег поступает в проект?
- Когда поступают эти деньги?
- Сколько денег выходит из проекта?
- Когда выходят эти деньги?



Критерии эффективности: ЧТО ЛУЧШЕ?

БОЛЕЕ КРУПНЫЕ ПЕРИОДИЧЕСКИЕ
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ЛУЧШЕ



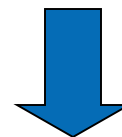
<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(500)
1	50
2	75
3	100
4	125
5	150 + 200

<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(500)
1	15
2	20
3	25
4	30
5	35 + 50



Критерии эффективности: ЧТО ЛУЧШЕ?

БОЛЕЕ КРУПНЫЕ ЧИСТЫЕ
ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖИ ЛУЧШЕ



<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(500)
1	50
2	75
3	100
4	125
5	150 + 200

<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(500)
1	50
2	75
3	100
4	125
5	150 + 500



Критерии эффективности: ЧТО ЛУЧШЕ?

МЕНЬШАЯ НАЧАЛЬНАЯ СУММА
ИНВЕСТИЦИИ



<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(250)
1	50
2	75
3	100
4	125
5	150 + 200

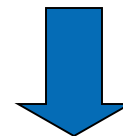
ЛУЧШЕ

<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(500)
1	50
2	75
3	100
4	125
5	150 + 200



Критерии эффективности: ЧТО ЛУЧШЕ?

БОЛЕЕ РАННИЕ ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ
ЛУЧШЕ



<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(500)
1	0
2	0
3	100
4	100
5	150 + 200

<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(500)
1	100
2	100
3	0
4	0
5	150 + 200



Критерии эффективности: ЧТО ЛУЧШЕ?

КАК МОЖНО СРАВНИТЬ ЭТИ ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ?
ЧИСТАЯ ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ И ВНУТРЕННЯЯ СТАВКА ДОХОДА

<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(300)
1	50
2	75
3	125
4	45
5	75 + 100

<u>N</u>	<u>\$</u>
0	(275)
1	100
2	50
3	25
4	130
5	35 + 150



Критерии эффективности

Период
окупаемости

Увеличение
стоимости

Чистая текущая
стоимость
(NPV)

Рентабельность
инвестиций
(ROI)

Внутренняя
ставка дохода
(IRR)

Доходность
капитала (ROE)



Выбор лучшего предложения по аренде

ПРОВЕДЕНИЕ ПЕРЕГОВОРОВ С АРЕНДАТОРАМИ –
ИСКУССТВО

ВЫБОР ЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ - НАУКА



Критерии выбора

- НАДЕЖНОСТЬ АРЕНДАТОРА (РИСК)
- ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ СТАВКИ
- СРОК АРЕНДЫ
- УСЛОВИЯ ИНДЕКСАЦИИ АРЕНДЫ
- РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ
- КОМПЕНСАЦИЯ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДАТОРА



Какой арендатор лучше



	Арендатор А	Арендатор В
Арендная ставка	20 000	25 000
Доп условия	Срок 5 лет	Срок 4 года



Какой арендатор лучше



	Арендатор А	Арендатор В
Арендная ставка	20 000	21 000
Доп условия	Срок 5 лет	Срок 1 год



Какой арендатор лучше



	Арендатор А	Арендатор В
Арендная ставка	20 000	20 000
Доп условия	Срок 5 лет Условия оплаты ЭР: NNN	Срок 4 года Условия оплаты ЭР: возмещение коммунальных расходов



Какой арендатор лучше



	Арендатор А	Арендатор В
Арендная ставка	20 000	20 000
Доп условия	Срок 5 лет Условия оплаты ЭР: NNN Освобождение от аренды 6 месяцев	Срок 4 года Условия оплаты ЭР: NNN Освобождение от аренды 3 месяца



Какой арендатор лучше



	Арендатор А	Арендатор В
Арендная ставка	20 000	20 000
Доп условия	Срок 5 лет Освобождение от аренды 6 месяцев Затраты на отделку под Арендатора 150 000	Срок 4 года Освобождение от аренды 3 месяца Затраты на отделку под Арендатора 120 000



Какой арендатор лучше

	Арендатор А	Арендатор В
Арендная ставка	120 000 Индексация 3%	15 000 Индексация 6%
Доп условия	Срок 10 лет Освобождение от аренды 6 месяцев Затраты на отделку под Арендатора 90 000	Срок 5 лет Освобождение от аренды 3 месяца Затраты на отделку под Арендатора 50 000



Умение оценить объект и увеличить капитал является конкурентным преимуществом хорошего управляющего недвижимостью, способного обеспечить достижение инвестиционных целей собственника

- определение стоимости
- капитализация доходов
- дисконтирование денежных потоков



Расчет рыночной стоимости методом капитализации доходов.

Income Capitalization Approach to Market Value.

$$\text{Доход (I)} \div \text{ставку (R)} = \text{стоимость (V)}$$



Служит для
прогнозирования
стоимости на один год



Компоненты формулы IRV.

Elements of IRV.



СТАБИЛИЗИРОВАННЫЙ NOI (I)

ОЖИДАЕМЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ГЕНЕРИРОВАНИЯ
ДОХОДА ОБЪЕКТОМ В ОТСУТСТВИЕ
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ



Ставка капитализации (R)

Служит для конвертации дохода одного года в
стоимость



Стоимость (V)

Цена, за которую можно продать объект при
нормальных условиях на рынке

Компоненты отчета-проформы.

Elements of the Pro Forma Statement.

Потенциальный валовой доход (GPI)

– Убытки по арендной плате

– Убытки от вакантности и неплатежей

= Чистый арендный доход (NRR)

+ Прочие доходы

+ Возмещение расходов

= Действительный валовой доход (EGI)

– Операционные расходы

= Чистый операционный доход (NOI)

– Годовое обслуживание долга (ADS)

– Специальные статьи

 = Денежный поток до налогов (BTCF)

Кап рэйт и стоимость.

Cap Rate and Value.

